



**TRIBUNAL SUPREMO**

**1ª Secção da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro**

**PROCESSO N.º 2075/13**

**ACÓRDÃO**

*Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, os Juízes Acordam em Conferência, em nome do Povo:*

**I. Relatório**

No Tribunal Provincial do Namibe foi proposta uma Acção Especial de Despejo por [REDACTED], representado por sua filha [REDACTED], residente no Namibe, Rua Ngunza Akissama, S/N.º, contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], residentes no Namibe, no Gaveta formado entre as ruas Dr. [REDACTED] e Largo [REDACTED], n.ºs 16 e 30, tendo formulado o seguinte pedido:

Ser a acção julgada procedente por provada e, em consequência:

Decretada a resolução do Contrato e os Réus condenados a despejar imediatamente as referidas fracções arrendadas e a pagarem as rendas vencidas e vincendas até serem entregues ao Autor as mesmas fracções, e, ainda as custas e honorários que se cifram em USD 6.000,00 (Seis Mil Dólares Americanos).

Para fundamentar a sua pretensão, o Autor alega o seguinte:

1. Que, o Autor é proprietário do prédio urbano com a matriz predial 1741, da Delegação de Finanças do Namibe, situado no Namibe, no Gaveto formado entre



**TRIBUNAL SUPREMO**

as ruas Dr. Manuel Júlio de Mendonça Torres e Largo Gregório José Mendes, n.ºs 16 e 30;

2. Que, o Autor deu de arrendamento aos Réus, como se prova pelo documento das Finanças. Que, os Contrato de Arrendamento foram celebrados em várias épocas, tendo os últimos sido lavrados em 1997;
3. Foi estabelecido que o pagamento deveria ser feito do 1.º ao 8.ª dia do mês a que dissesse respeito, no domicílio do senhorio ou do seu representante legal;
4. Que, os inquilinos pagavam o valor irrisório de AOA 500,00/mês (Quinhentos kwanzas por mês), dando o Senhorio a respectiva quitação;
5. Que, os inquilinos deixaram de pagar rendas em diferentes datas, sendo que, as referidas rendas em atraso estão assim escalonadas:
  - a) [REDACTED], Apt.º 18-A: até Junho de 2006;
  - b) [REDACTED], Apt.º 18-B: até Dezembro de 2006;
  - c) [REDACTED], Apt.º 18-C: até Setembro de 2006;
  - d) [REDACTED], Apt.º 20-A: até Janeiro de 2007;
  - e) [REDACTED], Apt.º 20-B: até Março de 2006;
  - f) [REDACTED], Apt.º 20-C: até Março de 2006;
  - g) [REDACTED], Apt.º 20-D: até Dezembro de 2006.
6. Que, os não permitem sequer que o Senhorio ou seu representante vistorie os objectos locados;
7. Que, a falta de pagamento constitui fundamento para rescisão do contrato, nos termos da al. a), do art.º45.º da Lei 43525, de 7 de Março de 1961, sendo o despejo o modo judicial próprio para fazer cessar a ocupação do prédio, nos termos do art.º 88.º do mesmo diploma legal e 971.º do CPC.

Juntou vários documentos, Duplicados Legais e Procuração Forense (fis. 6 a 28).

Citados os Réus (fis. 51 e v), vieram os mesmos deduzir oposição, alegando para o efeito o seguinte:



**TRIBUNAL SUPREMO**

**I. POR EXCEPÇÃO**

**ILEGITIMIDADE**

1. Que, o Autor é parte ilegítima na presente acção porque não tem interesse directo em demandar, na medida em que, as fracções ou apartamentos ora objecto do litígio constituem propriedade do Estado, nos termos do Despacho Conjunto n.º 405/07, de 08 de Junho, inserto no Diário da República n.º 69, 1.ª Série;

2. Que, os Réus também o são, pois, o interesse directo em contradizer na presente lide também exigiria a intervenção do Estado, como co-Ré, como resulta no art.º 28.º, n.º 1, do CPC, sob epígrafe Litisconsórcio Necessário;

**II. POR IMPUGNAÇÃO**

3. Que, não é verdade que o Autor é proprietário do prédio em litígio, conforme alude na sua Petição Inicial;

4. Que, o não pagamento das rendas resultou do facto de se ter constatado que o imóvel objecto do litígio era confiscável, ou reunia os pressupostos da Lei n.º 43/76, de 19 de Junho e, como tal, confiscado ao abrigo da Lei n.º 7/95, de 1 de Setembro;

5. Que, a contar da data de 8 de Junho de 2007, os ora Réus e inquilinos do Autor passaram a sê-lo em relação ao Estado. Logo, há inexistência de qualquer obrigação contratual de arrendamento com o Autor;

**III. O DIREITO**

6. Que, o Autor e os Réus são partes ilegítimas na presente acção, vide art.ºs. 26.º e 28.º, n.º1, ambos do CPC;

7. Que, durante a vigência dos Contratos de Arrendamento entre o Autor e os Réus, celebrados por ignorância destes, aquele locupletou-se à custa do Estado;



**TRIBUNAL SUPREMO**

8. Que, o supra dito fundamenta-se no facto do prédio preencher os requisitos da Lei n.º 43/76, de 19 de Junho. Que, nos termos do art.º14.º, da Lei n.º19/91, de 25 de Maio, o registo dos actos de confisco praticados ao abrigo da Lei supra e, da venda dos prédios confiscados nos termos da presente Lei, prevalece sobre os outros registos, ainda que praticados a favor de terceiros de boa-fé;

9. Que, se subsistir ainda direitos em relação ao Autor, este deverá fazê-lo contra o Estado, nos termos do Decreto n.º 6/92, de 24 de Janeiro, conjugado com a Lei n.º2/94 de 24 de Janeiro e Decreto-Lei n.º16-A/95, de 15 de Dezembro. Contra o Estado, porque os Réus ocupam o imóvel em nome deste, não já em nome próprio.

Juntou Duplicados Legais e Procuração Forense (fls. 52- 55).

O Autor replicou no sentido de sustentar a sua posição anterior, vide fls. 73 a 75 dos autos.

Realizada a Audiência Preparatória, na qual, num primeiro momento o Juiz "a quo" procurou conciliar as partes, mas sem qualquer êxito, partindo, seguidamente, para a discussão da excepção de ilegitimidade invocada pelos Réus, vide fls. 80 a 81 dos autos.

Proferido Despacho Saneador-Sentença, veio o Tribunal "a quo" julgar improcedente a acção, por não provada, e, em consequência, absolveu os Réus da instância. Tendo fundamentando para o efeito, não existir nenhum direito do Autor em relação ao imóvel reclamado, porquanto, até o ano de 1976 o mesmo pertencia à Cooperativa Lar do Namibe, sendo que, verifica-se provada a excepção dilatória da ilegitimidade do Autor (fls. 99 a 102).

Inconformado com a decisão, o Autor interpôs recurso de Apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito suspensivo, conforme fls. 108 dos autos.

Admitido o recurso como sendo o próprio (fls. 110), veio o Apelante juntar as alegações (fls. 111 a 120), concluindo o seguinte:



## TRIBUNAL SUPREMO

1. Que, tendo a hipoteca sido registada na Conservatória do Registo da Comarca do Namibe, sob n.º 543, de fls. 157, do Livro F-1.º, não pode o referido imóvel ter sido transferido para a esfera patrimonial da Cooperativa Lar do Namibe, conforme o Douto Saneamento, muito menos se pode aceitar o argumento apresentado de que o imóvel se manteve na situação patrimonial da Cooperativa e que nunca mais regressou para esfera patrimonial do aqui Apelante;
2. Que, sendo o imóvel um bem sujeito a registo e, havendo um único registo a favor do aqui Apelante, não subsistem dúvidas que o imóvel é pertença de quem é titular do registo, no caso *sub judice*, é titular do referido registo o Apelante e, concomitantemente, titular do imóvel.

*Termina pedindo que, deve revogado o Saneador-Sentença, in totum, proferido pelo Tribunal "a quo", concedendo a titularidade do imóvel ao Apelante, só assim se fará verdadeiramente Justiça.*

Os Apelados juntaram contra-alegações (fls. 132 a 133), concluindo o seguinte:

1. Que, se o prédio em causa era propriedade dos sócios da Cooperativa "O Lar do Namibe", tendo aqueles abandonado o país injustificadamente, por um período superior a 45 dias, automaticamente, o prédio reverteu-se a favor do Estado;
2. Que, bastará a interpretação correcta da legislação em vigor para dizer que, o objecto do litígio é propriedade do Estado e, será propriedade dos seus inquilinos que devem adquiri-lo ao abrigo da Lei n.º 19/91, de 25 de Maio.

Remetidos os autos ao Digno Representante do M.º.P.º., junto desta Câmara, veio o mesmo pugnar pela confirmação da decisão recorrida (fls. 152 e v).

Correram os vistos legais.

Tudo visto cumpre decidir:



## TRIBUNAL SUPREMO

### II. As questões de recurso

Sendo o âmbito e o objecto do recurso delimitados (para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso) pelas conclusões formuladas pela recorrente - artigos 660.º, n.º2; 664.º; 684.º, n.º3; e 690.º, n.º3, todos do CPC, emergem como questões a apreciar e decidir no âmbito do presente recurso as seguintes:

1. *Saber se tendo a hipoteca sido registada na Conservatória do Registo da Comarca do Namibe, sob n.º 543, de fls, 157, do Livro F-1.º, pode ou não o referido imóvel ter sido transferido para a esfera patrimonial da Cooperativa Lar do Namibe, conforme o Douto Saneador-Sentença, e, igualmente, deve-se ou não aceitar o argumento apresentado de que o imóvel se manteve na situação patrimonial da Cooperativa e que nunca mais regressou para esfera patrimonial do aqui Apelante;*
2. *Saber se procede ou não a pretensão do Autor, ora Apelante, no que diz respeito ao despejo dos Réus, aqui Apelados, dos apartamentos ocupados no prédio urbano com a matriz predial 1741, da Delegação de Finanças do Namibe, situado no Namibe, no Gaveto formado entre as ruas Dr. Manuel Júlio de Mendonça Torres e Largo Gregório José Mendes, n.ºs 16 e 30.*

### FACTOS PROVADOS

A decisão recorrida julgou provados os seguintes factos (fls. 101):

- I. [REDACTED] casou-se em regime geral de bens com [REDACTED]. Ambos são proprietários do imóvel residencial descrito, sob o n.º 1922, de fls. 83 verso, do Livro B-10.º, por o haverem comprado pelo preço 73.500,00 Escudos (Setenta e Três Mil e Quinhentos escudos), vide fls. 9;
- II. Não obstante isso, por terem contraído uma dívida de 856.500,00 Escudos (Oitocentos e Cinquenta e Seis Mil e Quinhentos Escudos), empenharam por hipoteca o mesmo imóvel, o que fizeram a favor da Cooperativa "O Lar do Namibe",



## TRIBUNAL SUPREMO

sem juros, passando esta para credora e o Autor e esposa para devedores. Para o efeito, a hipoteca foi submetida a escritura pública (fls. 13);

- III. Contudo, pelas transformações do processo revolucionário e, tendo por fundamento, a ausência injustificada dos proprietários dos imóveis por um período superior a 45 dias fora do país, nos termos das Leis n.º3/76, de 3 de Março e 43/76, de 19 de Junho, todos os imóveis pertencentes aos proprietários abrangidos pelas disposições das leis citadas, reverteram a favor do Estado por via do confisco (fls. 5);
- IV. Assim, através do Despacho Conjunto n.º405/07, dos Ministérios da Justiça, do Urbanismo e Ambiente e, em atenção à Lei n.º 7/95, de 1 de Setembro, ordenaram que fosse registado a favor do Estado o prédio urbano situado na Província do Namibe, Rua dos Heróis, sob o n.º 1922, de fls. 83 verso, do Livro B-10, em nome do "Lar do Namibe" Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada, o que se efectuou pela Conservatória do Namibe;
- V. Na altura do confisco e registo, o prédio em causa pertencia àquela Cooperativa, cujos donos se encontram fora do país ou pelo menos perfizeram os 45 dias fora do país, em 1976;
- VI. O Despacho em referência consta do Diário da República I Série, n.º69, de 8 de Junho de 2007;
- VII. O prédio em causa passado em nome do "O Lar do Namibe" pelos Autores e agora confiscado é, efectivamente, o mesmo com n.º1922, que, jamais regressou para esfera patrimonial dos Autores para o reclamarem a seu favor.

### III. Apreciando

Apreciaremos a questão de maior relevo suscitada no âmbito do presente recurso.

**Tendo a hipoteca sido registada na Conservatória do Registo da Comarca do Namibe, sob n.º 543, de fls. 157, do Livro F-1.º, pode ou não o referido imóvel ter sido transferido para a esfera patrimonial da Cooperativa Lar do Namibe, conforme o Douto Saneador-Sentença, e, igualmente, deve-se ou não aceitar o argumento**



## TRIBUNAL SUPREMO

**apresentado de que o imóvel se manteve na situação patrimonial da Cooperativa e que nunca mais regressou para a esfera patrimonial do aqui Apelante?**

Do exposto supra constata-se, a impugnação de uma decisão judicial que, julgou improcedente a acção proposta pelo Autor, ora Apelante e, conseqüentemente, absolveu os Réus aqui Apelados da instância. Tendo o Tribunal "*a quo*" fundamentado para o efeito, que, não existe nenhum direito do Autor em relação ao imóvel reclamado, porquanto, até o ano de 1976 o mesmo pertencia a Cooperativa "O Lar do Namibe", sendo que, se verifica provada a excepção dilatória da ilegitimidade do Autor. Mas, de acordo com o Apelante, o Saneador-Sentença recorrido deve ser revogado em razão dos argumentos acima descritos.

Assistirá razão ao Apelante para a impugnação do Saneador-Sentença proferido pelo Tribunal "*a quo*"?

Vejamos:

Antes de qualquer consideração de fundo sobre o objecto acima epigrafado, urge a necessidade de fazermos uma incursão sumária acerca do instituto jurídico hipoteca, no sentido da sua melhor compreensão.

Constitui realidade inquestionável que, a garantia para o cumprimento de uma obrigação, incide sobre todos os bens do devedor (art.º601.º, do CC). Ademais, o legislador de 1966 criou um elenco alargado de garantias para o cumprimento das obrigações que vão desde as garantias gerais (arts. 601.º a 622.º do CC), as especiais (art.ºs. 623.º a 761.º do CC).

No que diz respeito as garantias especiais, estas podem ser pessoais ou reais. No caso vertente, e, por exiguidade de tempo, nos debruçaremos somente da segunda categoria, na medida em que, o instituto jurídico em análise integra esta última.

As garantias reais são aquelas que garantem o cumprimento de determinada obrigação por meio de um bem, seja ele móvel ou imóvel. O elenco das garantias reais compreende



## TRIBUNAL SUPREMO

a consignação de rendimentos (ou anticrese), o penhor, a hipoteca, os privilégios creditórios e o direito de retenção.

Conforme acima dito, nos debruçaremos sobre a hipoteca, uma vez que, sobre o objecto da relação material controvertida havia sido constituída essa garantia real.

A hipoteca por um lado, tem sido caracterizada por alguns autores como sendo um direito real de garantia, e, por outro lado, como uma garantia real das obrigações. Ora, a nossa análise não incidirá sobre esta caracterização, pois, tencionamos apenas discorrer sobre as suas nuances, no sentido de respondermos satisfatoriamente ao presente objecto de recurso.

No dizer do Prof. Luís A. Carvalho Fernandes in Lições de Direitos Reais, Págs. 150-152, 4.<sup>a</sup> Edição (2.<sup>a</sup> Reimpressão), Quid Juris, verifica-se quanto à palavra hipoteca uma polissemia análoga à do penhor, pois ela tanto identifica o direito de hipoteca, como o seu negócio constitutivo, como, ainda, com menos rigor, a própria coisa hipotecada. Enquanto direito real, a hipoteca dá ao credor hipotecário a faculdade de obter a satisfação do seu crédito e respectivos juros pelo valor de certas coisas imóveis ou móveis equiparadas, com preferência sobre os outros credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (art.º 686.º, n.º 1 do CC).

A coisa hipotecada tanto pode pertencer ao devedor como a terceiro, mas tem de ser sempre uma coisa sujeita a registo, o que limita, em termos já conhecidos, o elenco das coisas móveis hipotecáveis. A relevância deste aspecto acentua-se, por, como ficou referido, o registo ter, neste caso, efeito constitutivo. O direito de hipoteca pode ter fontes diversas, desde as voluntárias, legais e judiciais, conforme estabelecido no art.º703.º do CC.

Outrossim, na falta de pagamento da dívida garantida, ou mesmo antecipadamente, em certos casos (art.ºs. 695.º, *in fine*, 701.º, n.º1 e 725.º, todos do CC), o credor hipotecário tem o direito de fazer vender a coisa em execução judicial, isto para ser pago preferentemente, pelo produto da venda. Importa esclarecer que, o credor hipotecário, não



## TRIBUNAL SUPREMO

tem o direito de fazer sua a coisa objecto de hipoteca, conforme resulta da proibição do pacto comissório, que é nulo (art.º694.º do CC). Para protecção do devedor, logo, por razões equivalentes às da proibição do pacto comissório, é também nula a convenção de proibição de alienação ou oneração dos bens hipotecados, embora se possa convencionar o vencimento antecipado do crédito, se esses actos forem praticados (art.º695.º do CC).

Este regime não prejudica o credor hipotecário, na medida em que, os actos subsequentes de alienação ou oneração lhe serem inoponíveis. Ou seja, no caso de transmissão, o credor hipotecário pode fazer executar a coisa hipotecada no património do adquirente, sendo esta uma manifestação da sequela do direito de hipoteca.

Feita a abordagem sobre o instituto jurídico da hipoteca, é chegado o momento de verificarmos como as coisas se processaram no plano concreto. Para o efeito, vislumbra-se de capital importância que, se dê uma vista de olhos a factualidade da decisão recorrida, no sentido de se atestar se os mesmos subsumem-se ao instituto da hipoteca.

De acordo com a decisão recorrida, [REDACTED], aqui Autor, casou-se em regime geral de bens com [REDACTED]. Ambos são proprietários do imóvel residencial descrito, sob o n.º 1922, de fls, 83 verso, do Livro B-10.º, por o haverem comprado pelo preço 73.500,00 Escudos (Setenta e Três Mil e Quinhentos escudos), vide fls. 9. O Autor e sua esposa, por terem contraído uma dívida de 856.500,00 Escudos (Oitocentos e Cinquenta e Seis Mil e Quinhentos Escudos), empenharam por hipoteca o mesmo imóvel, o que fizeram a favor da Cooperativa "O Lar do Namibe", sem juros, passando esta para credora e o Autor e esposa para devedores. Para o efeito, a hipoteca foi submetida a escritura pública (fls. 13). Ademais, a decisão recorrida atesta ainda que, o prédio em causa foi passado em nome do "O Lar do Namibe" pelos Autores e agora confiscado é, efectivamente, o mesmo com n.º1922, que, jamais regressou para esfera patrimonial dos Autores para o reclamarem a seu favor.

De acordo com o entendimento do Tribunal "a quo" na decisão que ora se recorre, a hipoteca que os Autores constituíram sobre o prédio a favor da Cooperativa "O Lar do



## TRIBUNAL SUPREMO

Namibe", implica a transmissão do imóvel para a esfera patrimonial desta Cooperativa. Ou seja, é entendimento do Tribunal "a quo", que, a hipoteca constituída sobre o prédio, é o meio idóneo para que a Cooperativa figure como nova proprietária do prédio em questão.

Ora, não percamos de vista o acima referido, isto é, que o credor hipotecário, não tem o direito de fazer sua a coisa objecto de hipoteca, conforme resulta da proibição do pacto comissório, que se torna nulo (art.º694.º do CC). Pois, na falta de pagamento da dívida garantida, ou mesmo antecipadamente, em certos casos (art.ºs. 695.º, *in fine*, 701.º, n.º 1 e 725.º, todos do CC), o credor hipotecário tem o direito de fazer vender a coisa em execução judicial, isto para ser pago preferentemente, pelo produto da venda. Ainda em sede do acima exposto, enquanto direito real, a hipoteca dá ao credor hipotecário a faculdade de obter a satisfação do seu crédito e respectivos juros pelo valor de certas coisas imóveis ou móveis equiparadas, com preferência sobre os outros credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (art.º686.º, n.º1 do CC), o que, desde já, retira a ideia de que a constituição da hipoteca implica a transmissão do direito de propriedade da esfera do devedor para a do credor hipotecário.

Nesta senda, entendemos ter andado mal o Tribunal "a quo" ao ter considerado que, a hipoteca constituída sobre o prédio do Autor, implicou a transferência do direito de propriedade deste para Cooperativa "O Lar do Namibe", na qualidade de credora hipotecária, nos termos do art.º694.º do CC.

Destarte, a dívida que resultou na constituição da hipoteca sobre o prédio foi cabalmente cumprida pelo Autor, na medida em que, inicialmente este pagava as prestações à Cooperativa, mas, após a independência e o conseqüente abandono do país por parte dos representantes desta, a posição de credor da obrigação passou a ser detida pelo Estado Angolano, que, após a conclusão dos pagamentos, na pessoa da Secretaria de Estado da Habitação, emitiu documento no qual declara a extinção da hipoteca sobre o imóvel, nos termos da al. a), do art.º730.º do CC, vide fls. 123 dos autos.



## TRIBUNAL SUPREMO

Por mera hipótese, caso a obrigação não fosse integralmente cumprida pelo Autor, aqui Apelante, o mais que poderia ter acontecido seria, sem sombra de dúvidas, o facto de a Cooperativa, enquanto credora hipotecária, lançar mão ao mecanismo da venda do prédio em execução judicial, isto para ser pago preferentemente aos demais credores, pelo produto da venda e nunca fazer seu o imóvel conforme entendimento do Tribunal "a quo", vide art.º694.º do CC.

Respondendo a questão acima levantada, diremos que andou mal o Tribunal "a quo" ao considerar que, com a constituição da hipoteca, o prédio transferiu-se da esfera patrimonial do Apelante para a Cooperativa "O Lar do Namibe" e, desta feita, considerar o Autor como parte ilegítima na presente demanda pela alegada falta de titularidade sobre o imóvel. Assim sendo, consideramos o Autor, aqui Apelante, parte legítima nos presentes autos.

Uma vez julgada improcedente a excepção de ilegitimidade, esta instância vai apreciar o mérito da questão, ao abrigo do disposto no n.º1, do art.º753.º do CPC.

**Procede ou não a pretensão do Autor, ora Apelante, no que diz respeito ao despejo dos Réus, aqui Apelados, dos apartamentos ocupados no prédio urbano com a matriz predial 1741, da Delegação de Finanças do Namibe, situado no Namibe, no Gaveto formado entre as ruas Dr. Manuel Júlio de Mendonça Torres e Largo Gregório José Mendes, n.ºs 16 e 30?**

O Autor, ora Apelante, intentou a presente Acção Especial de Despejo, no intuito de ver decretado o despejo dos Réus, aqui Apelados, dos apartamentos do prédio objecto da presente relação material controvertida. Ou seja, no caso vertente, encontramos-nos diante de uma relação jurídica locatícia, definida pelo Código Civil, como sendo o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição (art.º1022.º). A locação será arrendamento quando versar sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel (art.º1023.º).



## TRIBUNAL SUPREMO

Todavia, importa referir que, o presente litígio decorre do facto de, os Réus, ora Apelados, deixarem de efectuar o pagamento das rendas, invocando para o efeito que, o Autor, aqui Apelante, não é o proprietário do prédio em litígio, e, por outro lado, o não pagamento das rendas resultou do facto de se ter constatado que o imóvel objecto do litígio era confiscável, ou reunia os pressupostos da Lei n.º 43/76, de 19 de Junho e, como tal, confiscado ao abrigo da Lei n.º 7/95, de 1 de Setembro. Que, a contar da data de 8 de Junho de 2007, os ora Réus e inquilinos do Autor, passaram a sê-lo em relação ao Estado. Logo, há inexistência de qualquer obrigação contratual de arrendamento com o Autor.

Assim sendo, na análise do objecto anterior constatou-se que, a hipoteca constituída sobre o prédio não implicou, a transferência do imóvel para a esfera patrimonial da Cooperativa "O Lar do Namibe". Nesta conformidade, o prédio continua a pertencer ao Autor, aqui Apelante, e, para atestar a veracidade deste facto, basta ver-se o Acórdão n.º 174/2008, proferido pela 3.ª Secção da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro deste Tribunal, que anulou o Acto de Confisco sobre o prédio do Apelante, vide fls. 161 a 168 dos autos.

Ainda em sede do referido Acórdão, este Tribunal considerou a ilegalidade do referido Acto de Confisco, na medida em que, na data dos factos, o proprietário do prédio nunca chegou a abandonar o país por período superior a 45 dias, ao abrigo da legislação sobre o Confisco.

Nesta ordem de ideias constata-se que, o prédio nunca deixou de pertencer ao Autor, aqui Apelante, o que leva-nos a concluir que este sempre deteve a posição jurídica de senhorio dos Réus, ora Apelados. O Apelante, na qualidade de senhorio, nunca deixou de cumprir com a sua obrigação de proporcionar aos inquilinos o gozo sobre as fracções que integram o prédio, ao contrário destes, que, há muito não têm cumprido com a sua obrigação de pagamento das rendas.

Ademais, no caso *sub judice* verifica-se, igualmente, que, os Réus, aqui Apelados, deixaram deliberadamente de pagar as rendas ao Autor nos longínquos anos de 2006-



## TRIBUNAL SUPREMO

2007. Este acto de não pagamento das rendas configura, inequivocamente, incumprimento contratual por parte dos inquilinos, aqui Apelados, facto que confere ao senhorio, aqui Apelante, o direito de rescisão dos Contratos de Arrendamento, nos termos da al. a), do art.º46.º da Lei n.º 43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato) .

Na senda de tudo quanto foi exposto, tanto em sede do primeiro objecto de recurso, como em sede do presente, ficou cristalinamente demonstrado que, Autor, aqui Apelante, nunca deixou de ser proprietário do prédio e, o argumento apresentado pelos Apelados para o não pagamento das rendas não colhe, na medida em que, os mesmos viram no referido argumento, uma brecha para se apossarem ilicitamente dos apartamentos que integram o prédio e, para desta feita, não mais pagarem rendas ao Apelante, adquirindo, conseqüentemente, a propriedade das referidas fracções pela via mais fácil, isto é, ao abrigo da Lei n.º19/91, de 25 de Maio, em flagrante prejuízo do dono do prédio.

Tal como se verificou, os inquilinos, ora Apelados, não podem adquirir a propriedade das fracções do prédio objecto da relação material controvertida, uma vez que, o mesmo não pertence ao Estado. Ou seja, o prédio em questão não integra o parque habitacional do Estado Angolano, razão pela qual, este não o pode transferir para os Apelados, por carecer de legitimidade para o efeito, nos termos da 1.ª parte do art.º892.º do CC.

Assim sendo, a cessação do pagamento das rendas por parte dos Apelados, configura, sem sombra de dúvidas, incumprimento contratual, situação que legitima o Apelante a rescindir os Contratos celebrados com aqueles (art.º46.º da Lei n.º43525, de 07 de Março de 1961).

Nestes termos, encontram-se verificados os fundamentos para a rescisão do contrato de arrendamento por parte do Apelante e, o conseqüente decretamento do despejo dos Apelados por via judicial, ao abrigo do disposto na al. a), do art.º46.º e 88.º e seguintes da Lei n.º43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato). Com o decretamento do despejo judicial, os Apelados terão ainda de pagar as rendas que deixaram de efectuar ao longo desses anos de gozo sobre os apartamentos do Apelante, bem como as rendas vincendas



## TRIBUNAL SUPREMO

e os honorários de advogado, nos termos dos art.ºs 24.º da Lei n.º 43525, de 07 de Março de 1961 (Lei do Inquilinato), e 454.º do CPC.

Em resposta a questão acima colocada, diremos que assiste razão ao Apelante, na medida em que, os Apelados faltaram reiteradas vezes com as suas obrigações decorrentes da relação jurídico-locatária.

Assim sendo, entende este Tribunal que andou mal o Tribunal "a quo", ao não ter decretado o despejo e conseqüente condenação dos Apelados no pagamento das rendas devidas.

### **Acórdão**

**Nestes termos e fundamentos, acordam os Juízes da 1.ª Secção desta Câmara, em conceder provimento ao recurso e, em consequência:**

**1- Revogar a decisão recorrida, julgando o apelante parte legítima;**

**2- Julgar procedente a acção e, em consequência:**

**2.1-Decretar a resolução dos contratos de arrendamento celebrados entre o Autor (apelante) e os RR (apelados), ordenando-se o despejo imediato das fracções ocupadas pelos Réus;**

**2.2-Condernar os RR (apelados) no pagamento das rendas vencidas e vincendas até entrega efectiva das fracções, montante a determinar em execução de sentença;**

**2.3-Condernar os RR (apelados) no pagamento dos honorários de Advogados, que se fixa no equivalente a USD. 6.000.00 (seis mil dólares americanos).**



**TRIBUNAL SUPREMO**

**Custas pelos Apelados e Procuradoria a favor do Cofre de Justiça que se fixa em: kz: 80.000.00 (oitenta mil Kwanzas),**

**Luanda, 31 Maio de 2018**

**Lisete Silva**

**Manuel Dias da Silva**

**Joaquina do Nascimento**